


Skriftlig beretning

2015-2018

Samfundsudvikling

 ABF er organisationen for de private andelsboligforeninger. Vi varetager andelsboligforeningernes interesser, tilbyder medlemsservice og brander andelsboligen som boform.

Perioden 2015-2018 har været præget af efterdønningerne fra finanskrisen og et spirende opsving. Selvom langt de fleste andelsboligforeninger er veldrevne, har vi set foreninger, som er kommet i økonomisk uføre, primært pga. enten urealistiske stiftelsesbudgetter eller uigennemskuelige finansielle produkter som fx renteswap, og som har kæmpet for at overleve.

De ulykkelige historier har undervejs ramt pressen og har desværre skygget for de mange positive historier, som andelsboligforeninger heldigvis er så rige på. Og det skaber utryghed. I de sidste fire år har vi i ABF set store forskelle i medlemmernes behov og udfordringer.

Uden for København har nogle foreninger været udfordret, når sælgere skulle finde nye andelshavere, og den demografiske udvikling har i en række foreninger skabt en ny bestyrelsesopgave; behandling af dødsboer. I hovedstaden har vi set store udsving i valuarvurderinger og Airbnb's indtog på boligmarkedet.

Derfor har ABF's arbejde i perioden 2015-2018 været præget af:


Politisk interessevaretagelse:

- At skabe tryghed på andelsboligmarkedet

Medlemsservice:

- At udvikle differentierede medlemstilbud

Branding af andelsboligformen:

- At synliggøre de positive historier. 



En sundere andelsboligsektor



Køber af en andelsbolig skal have tillid til, at boligens pris også er den reelle pris. I 00'erne så vi mange stiftelser, som blev gennemført på et økonomisk urealistisk grundlag, ofte initieret af lidt for smarte advokater og valuarer. Desværre fortsætter de urealistiske stiftelser også i indeværende landsmødeperiode, og derfor retter ABF i starten af 2017 henvendelse til daværende erhvervsminister Brian Mikkelsen (K) og opfordrer ministeren til at gribe ind.

Samtidig gør ABF også ministeren opmærksom på, at andelshavere i sunde foreninger i flere tilfælde bliver bedt om at hæfte personligt og solidarisk af kreditinstitutter, når foreningen vil optage lån. Med andre ord går kreditinstitutterne direkte efter den enkelte andelshaver, selvom lånet er optaget af hele foreningen. Et voldsomt økonomisk og personligt pres på den enkelte andelshaver, som ABF mener er helt urimeligt. Derudover hersker der også usikkerhed omkring reglerne for huslejeafgiftssættelse efter en konkurs. Skal lejen være lig med boligafgiften, dengang ejendommen var en andelsboligforening, eller taler vi om omkostningsbestemt leje?

På baggrund af ABF's henvendelse nedsætter ministeren i februar 2017 et udvalg, som skal komme med anbefalinger til lovændringer, der kan sikre en tryk andelsboligsektor. I udvalget sidder ABF, Finans Danmark og Erhvervsmini-

steriet, og i november 2017 kan erhvervsministeren offentliggøre en række anbefalinger til en sundere andelsboligsektor.

Anbefalingerne skal understøtte gode vilkår for en robust andelsboligsektor, så der fortsat kan være et varieret udbud af boliger i Danmark. Det skal være trygt at bo i en andelsboligforening, og anbefalingerne skal derfor skabe bedre rammer for, at der fremover stiftes levedygtige andelsboligforeninger. Anbefalingerne er i dag implementeret i primært andelsboligforeningsloven og har været gældende siden 1. juli 2018.

ABF er grundlæggende tilfreds med den nye lovpakke, men har dog godt kunnet undvære nye opgaver omkring nøgleoplysninger, som blot giver mere administration og en forlængelse af forældelsesfristen ved køb af andel til overpris. De nye forældelsesregler mangler balance mellem købers og sælgers retsstilling.

Vi ser lovpakken som et solidt fundament for at genskabe trygheden til andelsboligsektoren. Der vil muligvis blive stiftet færre andelsboligforeninger med de nye rammevilkår, men vi har også den holdning, at hellere færre og sundere stiftelser end mange stiftelser for enhver pris. Samtidig indeholder lovpakken også regler for bestyrelsens opgaver og ansvar, som de fleste foreninger allerede i dag navigerer efter. Sunde stiftelser, sikker drift og færre konkurser. Det er tryghed.



De nye tiltag:

- Regler for vedligeholdelsesplaner
- Stiftelsesbudget for en andelsboligforening
- Vejledning og modelbudget til stiftelsesbudgetter
- Begrænsning af afdragsfrihed ved stiftelse af andelsboligforeninger
- Indskud på minimum 5 pct. fra andelshaverne ved stiftelse
- Egenfinansiering fra køber af en andelsbolig i en allerede eksisterende andelsboligforening
- Fortsat rentabilitet i små andelsboligforeninger i landdistrikterne
- Ny lovbestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar
- Forlængelse af forældelsesfrist ift. rådgivning af andelsboligforeninger om lån og kreditter
- Ny lovbestemmelse om generalklausul
- Tydelighed omkring nøgletaloplysninger på generalforsamlingen
- Lejefastsættelse (gennemsnit af boligafgift de seneste 4 år), forudbetalt leje og depositum mv.
- Branchens norm og vejledning vedr. valuarvurderinger opløftes til bekendtgørelse
- Mulige initiativer til nedbringelse af penge under bordet
- Forlængelse af forældelsesfrist for købers tilbagebetalingskrav for overpris hos sælger.

Tryghed for sælger og køber



Det skal også være trygt at være andelshaver, og det skal være trygt at købe en andelsbolig.

Derfor har det også været magtpåliggende for ABF, at der bliver skabt tryghed omkring valuarvurderinger, og vi er meget tilfredse med, at den nye lovpakke om en sund andelsboligsektor, som trådte i kraft 1. juli 2018, netop inkluderer en bekendtgørelse om valuarvurderinger, som har virkning fra 1. oktober 2018.

Den nye bekendtgørelse stiller blandt andet krav til valuarers uddannelse og erfaring inden for området. Derudover udmøntes bekendtgørelsen i en vejledning, som skal medvirke til at ensrette vurderingerne, så en ejendoms vurdering ikke stritter i forskellige retninger alt efter hvilken valuar, foreningen vælger at benytte.

Et salg skal også foregå gnidningsfrit, uanset om salget foregår med eller uden mægler. Mange medlemsforeninger har oplevet forvirring og nogle gange konflikter i forbindelse med salg,

fordi der cirkulerede flere salgsaftaler, og hvilken aftale var så den juridisk bindende? Ligesom der ikke må herske tvivl om andelsboligens pris, må der heller ikke være usikkerhed om det juridiske forløb i forbindelse med et salg. Det har vi lyttet til i ABF! I 2017 har vi sammen med en række organisationer udviklet én fælles overdragelsesaftale, som i dag bruges bredt i hele andelsboligsektoren.



En fælles overdragelsesaftale for hele andelsboligsektoren. Foto: Red Star

Tilbudspligt



Tryghed handler også om, at dansk lovgivning bliver overholdt af virksomheder, professionelle aktører og offentlige myndigheder. I 2016 sælger Carlsbergfondet en række udlejningsejendomme til blandt andet PFA Pension i en juridisk konstruktion, som Carlsbergfondet mener undtager fondet for at tilbyde lejerne, at de kan købe ejendommen og stifte en andelsboligforening. ABF har derfor rejst sagerne for politikerne, og en række lejere har fået fri proces til at anke salget af den udlejningsejendom, hvor de er lejere. Sagerne forventes tidligst at blive behandlet i 2019.

Samtidig med disse sager oplever mange lejere, at deres ejendomme, hvor de bor, bliver sat til salg med lidt for

smarte advokater som mellemmand, som ikke nødvendigvis tænker på, hvad der er bedst for lejerne.

Derfor går ABF i 2017 online med www.abf-stiftelse.dk, en hjemmeside, som informerer lejere om, hvad de skal være opmærksomme på i forbindelse med stiftelse. Derudover kontakter vi lejere, når vi konstaterer, at ejendommen, de bor i, er sat til salg. På den måde kan ABF rådgive

lejerne undervejs i processen med at beslutte, om der er et økonomisk rentabelt stiftelsesgrundlag, eller om det er bedre at takke nej. ABF ser hellere færre og sunde stiftelser, end stiftelser for enhver pris, og vi er i den sammenhæng lejernes juridiske og finansielle rådgivere.



Differentierede medlemstilbud



Etagebyggeri, tæt-lav bebyggelse, selvadministrerende, administreret, seniorbofællesskaber og foreninger fra tre til 511 andele. ABF's medlemsforeninger er spredt over hele landet og deres hverdag og udfordringer varierer fra forening til forening. ABF er stolt over at favne en så bred medlemskare, men det stiller også store krav til os.

Det er ABF's opgave at sikre skræddersyede og segmenterede medlemstilbud og serviceydelser, som matcher medlemssammensætningen og den samfundsudvikling og lovgivning, der sætter rammevilkårene for andelsboligsektoren.

I perioden 2015-2018 er diversiteten blevet tydeligere og derfor har vi ud-

viklet medlemstilbud, som understøtter de mange forskellige segmenter. Det er især på to fronter, at udviklingsindsatsen er lagt; på digitalisering og juridisk information.



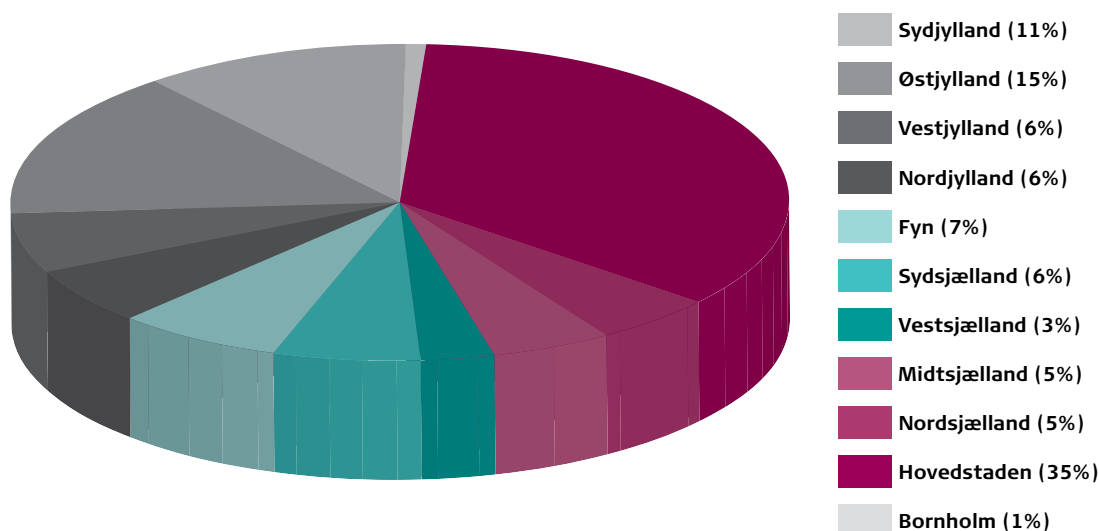
Juridisk information:

- Kurser i dødsboer (2015)
- Airbnb-bestemmelser i ABF's standardvedtægter (2016)
- ABF's standarddokumenter om persondata (GDPR) (2018)


Digitalisering:

- Digital ABF-håndbog (2016)
- Foreningshjemmesider (2016)
- Video om etablering af altaner (2017).

Kredsfordeling - foreninger



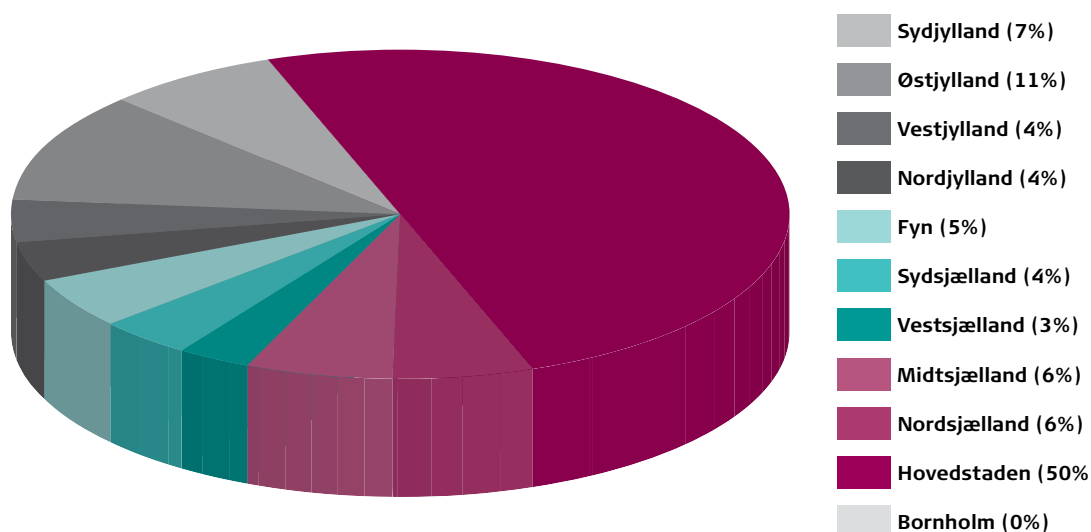
Geografisk fordeling i kredse pr. 1. oktober 2018

 Især Airbnb-bestemmelserne har været en politisk udfordring. På den ene side er digitale tjenester som Airbnb kommet for at blive, og deleøkonomi er blevet en del af den globale og nationale økonomi. Det hverken kan eller skal vi bekæmpe. Omvendt er vi også nødt til at tænke på, hvad der er bedst for hele andelsboligforeningen, før vi tænker på den enkelte andelshaver.

Derfor har ABF formuleret alternative bestemmelser om Airbnb-udlejning, der netop tager udgangspunkt i fællesskabet frem for det enkelte individ, og så er det op til den enkelte forening at vurdere, om bestemmelserne passer til deres omfang af korttidsudlejning, eller om bestemmelserne skal justeres den ene eller anden vej.

Der har omvendt ikke været så mange knaster i kurser om dødsboer. Det er en trøls opgave, som kræver, at man holder tungen lige i munden, når foreninger pludselig skal til at samarbejde med bobestyrer, efterladte og ejendoms-mæglere. Tomme boliger ved dødsboer kan belaste en forenings økonomi, og hvordan tackler man den situation? Derfor har ABF siden 2015 tilbudt kurser i håndtering af dødsboer.

Kredsfordeling - andele



Geografisk fordeling i kredse pr. 1. oktober 2018

De positive historier



A/B Skoleparken i Holstebro, Årets andelsboligforening 2016. Foto: Helene Bagger.



I ABF har vi haft stort fokus på at fortælle og synliggøre de mange positive historier, der findes ude i foreningerne, og samtidig brande andelsboligsektoren og ABF som organisation.

På politisk plan har ABF siden 2016 deltaget i Folkemødet på Bornholm, hvor vi har været medarrangør af debatter som fx "At bo i fællesskab: Dynamo for regional udvikling?" sammen med organisationen "Danmark På Vippen" og været medarrangør på Folkemødets 100 meter-middag i samarbejde med blandt andet BL – Danmarks Almene Boliger.

I 2016 trådte ABF også ind i Københavns Kommunes partnerskabsprojekt "Energispring", som arbejder for flere klimavenlige bygninger i hovedstaden. 33% af bygningsmassen er andelsboliger i Københavns Kommune. Vi ved, at mange foreninger har fokus på energiløsninger. Derfor ser ABF Energispring som en enestående chance for at få mange af medlemmerne til at investere i langsigtede klimaløsninger.

ABF er i sommeren 2018 også blevet medlem af Tænketanken Demokratisk Erhverv, som har til opgave at fremme andelstanken og demokratiske erhvervsformer.

Alle tre tiltag er eksempler på ABF's public affairs-arbejde, hvor vi gennem samarbejde og partnerskaber arbejder på at påvirke den politiske dagsorden og samtidig synliggøre ABF som andelsboligforeningernes interesseorganisation. En indsats som vi vil fortsætte i de kommende år, ligesom ABF fortsat vil repræsentere andelsboligsektoren i diverse politiske arbejdsgrupper, råd og nævn.

Andelsboligforeninger har løbende dialog med firmaer og virksomheder i forhold til den daglige drift. ABF har haft fokus på at synlig-

gøre foreningernes store engagement, når det gælder renovering og vedligeholdelse. Derfor har ABF afholdt boligmesse "Fremtidens Andelsbolig 2016" og deltaget i Ejendomsmesse i Bella Center i 2018, ligesom ABF's Andelsboligdage også er med deltagelse af professionelle aktører og åbne for både medlemmer og ikke-medlemmer.

I 2016 indfører ABF den årlige pris "Årets Andelsboligforening". Formålet med prisen er at sætte spot på de veldrevne foreninger, som gør en ekstra indsats for det praktiske, sociale og økonomiske fællesskab. Vinderne har givet presseomtale, og deres historier er blevet delt på ABF's egne kanaler. Og især Facebook er blevet brugt til at promovere de positive historier, som bliver både kommenteret og delt med andre Facebookbrugere.

Den kontinuerlige indsats for at synliggøre de positive historier og et spirende økonomisk opsving har langsomt vendt udviklingen og skaber grobund for en ny landsmødeperiode med spot på andelsboligsektorens fortsatte udvikling.



A/B Elleparken i København, Årets andelsboligforening 2017. Foto: Jacob Nielsen.



ABF's kredsgeneralforsamling på Fyn, september 2018. Foto: Palle Skov.

ABF's udvikling



ABF er en medlemsstyret interesseorganisation. Det stiller høje krav til vores omstillingsevne. Derfor har ABF's hovedbestyrelse i 2016 nedsat et strukturudvalg med medlemmer geografisk placeret i hele landet. Udvalgets formål er at undersøge, hvordan ABF fortsat kan være en tidssvarende og vel-fungerende interesseorganisation.

Arbejdet skal blandt andet sikre, at ABF's udvikling fortsat er baseret på andelstanken, i en demokratisk proces og tæt på medlemmerne. Udvalget har derfor besluttet at søsætte en række forsøgsprojekter i fire lokale kredse; Sydjylland, Sydsjælland, Midtsjælland og Hovedstaden.

Formålet med forsøgsprojekterne har været at arbejde med, hvordan kredsbestyrelserne kan involvere sig og blive mere synlige i lokalmiljøet. Her har man blandt andet arbejdet med dialogmøder/bydelsmøder, faciliteret lokalt samarbejde med andre organisationer og offentlige myndigheder og været opsøgende i forhold til at skabe dialog til ikke-medlemsforeninger.

Derudover har kreds Nordjylland, Østjylland, Vestjylland, Fyn og Nordsjælland afholdt dialogmøder.


Udvalgets arbejde og forsøgsprojekterne har vist, at medlemmernes engagement ift. det frivillige arbejde i organisationen primært lig-

ger i det lokale kredsarbejde. Det er ca. 6% af medlemsforeningerne, som deltager på de årlige kredsgeneralforsamlinger, men det er kun 3% af medlemsforeningerne, som deltager på landsmødet, som afholdes hvert fjerde år.

Strukturudvalget har derfor lavet et udkast til en ny struktur i ABF, som tager udgangspunkt i de erfaringer, som er høstet i forbindelse med forsøgsprojekterne i de fire kredse og med de mange dialogmøder, hvor ABF faciliterer erfaringsudveksling mellem medlemmerne og mellem medlemmerne og organisationen. Den nye struktur har fokus på at styrke nærdemokratiet, hvor de årlige kredsgeneralforsamlinger bliver det centrale omdrejningspunkt. Det er her, medlemmerne mødes og sætter retningen for deres interesseorganisation og her, medlemmerne har mulighed for at komme med forslag og ideer til landsdækkende, regionale og lokale aktiviteter.

På landsmødet 2018 er udkastet til ny struktur på dagsordenen, så medlemmerne har mulighed for at byde ind med deres tilkendegivelser i forhold til, om det er den vej, ABF skal gå. Hvis medlemmerne giver accept til at fortsætte, vil strukturudvalget arbejde videre med at omdanne ABF's politiske struktur, så vi i fremtiden bedre kan imødekomme nye former for frivillighed og måder at være aktiv på.

ABF og andelsboligsektoren i tal

 Heldigvis ser det ud til, at finanskrisen er ved at løje af, og der bliver længere og længere imellem de negative pressehistorier. I ABF oplever vi også en stigende interesse for bofællesskaber, både for seniorer og for danskere, som ønsker blandet alderssammensætning. Projektbyggerier over hele landet er igen begyndt at kigge mod andelsboligformen

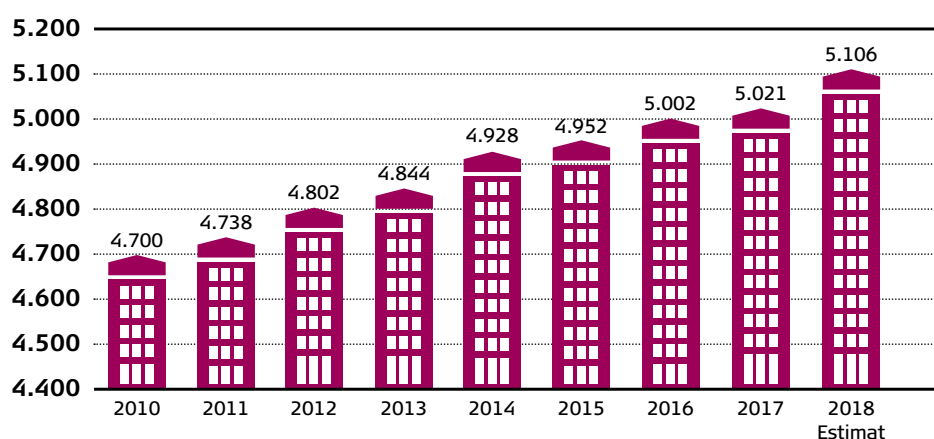
og dens mange fordele som et godt praktisk, økonomisk og socialt alternativ til ejer- og lejeformen. Også kommunerne er igen blevet interesseret i at fremme andelsboliger, for at sikre et bredt udbud af boligformer.

En udvikling som ABF vil følge tæt i de kommende år.



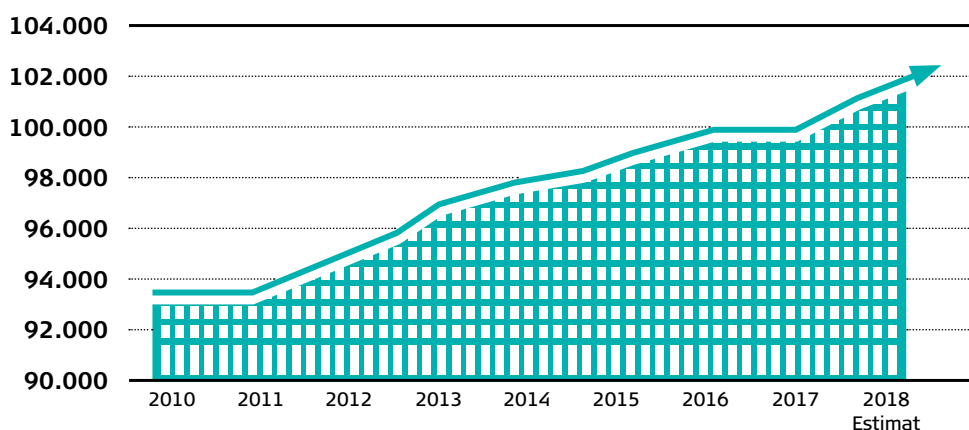
Udvikling gennem 10 år – foreninger

Medlemsudvikling i antal andelsboligforeninger



Udvikling gennem 10 år – andele

Medlemsudvikling i antal andelshavere



Der findes i dag ca. 210.000 andelsboliger, som udgør godt 8 % af den samlede boligmasse i Danmark.